

A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
[2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés]

ELŐTERJESZTÉS **a Képviselő-testület ülésére**

Tárgy: az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) önkormányzati rendelet módosítására irányul.

I.

A Képviselő-testület 2017. szeptember 27. napján tartott ülésén alkotta meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.), mely 2017. október 1. napján lépett hatályba. Legutóbbi módosítására 2025 szeptemberében került sor.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 34. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Az Ltv. 34. § (2) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

Az Ltv. 34. § (4) bekezdése kimondja, hogy a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

Az Ltv. 34. § (5) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Az Ltv. 86. § (1) bekezdése értelmében a fővárosi közgyűlés – az Ltv. törvény keretei között – rendeletben határozza meg a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő, szociális helyzet alapján

bérbe adott lakásokra vonatkozóan a lakbér-megállapítás elveit. A (2) bekezdés szerint a kerületi önkormányzat e törvény és a fővárosi közgyűlés (1) bekezdésén alapuló rendeletének keretei között alkot önkormányzati rendeletet.

1.

Az Ör. 7. §-ának (1) bekezdés a) és b) pontja rögzíti a piaci alapon történő bérbeadás feltételeit. A piaci alapon történő bérbeadás legfontosabb kritériuma, hogy a bérlő képes legyen a piaci lakbér megfizetésére, amit az a) pont önmagában biztosít, meghatározva a jövedelmi minimumot, amely felett a bérlő piaci lakbért fizet, erre irányuló vállalása esetén. Az Ör. módosítása biztosítja, hogy azok az újonnan érkező, vagy ismételt bérbeadással érintett magasabb jövedelmű bérlők, akik valóban képesek a piaci lakbér megfizetésére, automatikusan kerülhetnek besorolásra piaci lakbér kategóriába.

Fentiekre tekintettel 2026. február 1. napjától az Ör. 7. § (1) bekezdés a) pont módosítására, valamint a b) pont hatályon kívül helyezésére teszek javaslatot.

2.

A fenti jogszabályi előírásokra is figyelemmel az Ör. 2. számú melléklete meghatározza az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérlői által fizetendő lakbér mértékét.

Az Ör. 34. §-ának (2) bekezdése szerint a Képviselő-testület évente egyszer növelheti a rendelet 2. mellékletében meghatározott bérbeadási módok szerinti lakberek mértékét.

A Képviselő-testület utoljára 2023. január 1., majd 2025. február 1. napjától emelte meg 10-10%-kal a költségelven és a piaci alapon bérbeadott lakások lakbérét, a 2013. április 1. napján megállapított szociális lakberek mértékének változatlanul hagyása mellett.

A KSH szerint 2024-ben a szolgáltatások árszínvonala az előző évhez képest kb. +6,8 % -kal nőtt, mellyel összefüggésben az önkormányzati kiadások is megemelkedtek.

Az elmúlt években jelentősen nőtt az egy főre jutó éves bruttó átlagjövedelem, mely 2023. évben bruttó 3.625.062,- Ft-ra, 2024. évben 3.673.000,-Ft-ra emelkedett.

A 10%-os lakbéremelés indokoltságát az önkormányzati lakásállomány üzemeltetéséhez kapcsolódó fenntartási, állagmegóvási költségek (karbantartás, javítás, közüzemi díjak, anyagárak, szolgáltatások) fedezete megteremtésének szükségessége támasztja alá. A lakbéremelés által generált bevételtöbblet segít fedezni a növekvő kiadásokat, így az önkormányzat szinten tudja tartani lakásállománya állapotát. A díjemelés mérsékelt, a bérlőink teljesítőképességét figyelembe véve nem jelent aránytalan terhet.

A javasolt módosítás javítja a költségvetés bevételi oldalát, növeli a gazdálkodás kiszámíthatóságát ezáltal hosszú távon is stabil önkormányzati működést eredményezve.

Fentiekre tekintettel 2026. február 1. napjától a szociális, költségelvű, valamint a piaci alapú lakberek 10%-os mértékű emelésére teszek javaslatot az előterjesztés 3. pontjában foglaltakat is figyelembe véve.

3.

Az Ltv. 91/A. § (2)–(3) bekezdései rögzítik az összkomfortos és komfortos lakásnak való megfelelés követelményeit. Ezzel összhangban teszek javaslatot az összkomfortos és komfortos komfortfokozat közötti jelenleg fennálló eltérő mértékű lakbér közelítésére.

Az Ltv. 91/A. § (2)–(3) bekezdései meghatározzák, hogy milyen műszaki és közművesítettségi feltételek alapján minősíthető egy lakás összkomfortosnak vagy komfortosnak. A két kategória közötti különbség elsősorban a felszereltség (például központi fűtés, melegvíz-ellátás, teljes közművesítés) szintjében volt jelentős.

Az utóbbi években azonban:

- a komfortfokozatok közötti műszaki különbségek jelentősen csökkentek (pl. a legtöbb komfortos lakás is rendelkezik alapvető közművekkel és fűtéssel),
- a minimális lakhatási feltételek egységesítése, valamint az esetleges energiahatékonysági felújítások következtében a tényleges lakhatási színvonalban nincs már markáns eltérés.

Szakmailag indokolt a két kategória közötti lakbérkülönbség fokozatos, hosszabb időtávon megvalósított csökkentése, mivel a lakások többsége ma már közel azonos színvonalú komfortot biztosít. Az egységesítésre törekvéssel az igazságosság és átláthatóság növelhető, a bérlők közel azonos lakhatási feltételek mellett – más kerületek gyakorlatához hasonlóan – azonos mértékű lakbért fizetnének.

Fentiekre tekintettel a módosítással, 2026. február 1. napjától az Önkormányzat tulajdonában álló komfortos fokozatú lakások lakbére az összkomfortos és komfortos lakások lakbérkülönbségének egyharmad összegével kerül megemelésre, melyet követően a szociális, a költségelvű és a piaci alapú lakbér egységes mértékű emeléssel kerül meghatározásra.

4.

Az Ör.-ben meghatározott támogatások jogosultsági feltételeiként meghatározott jövedelemhatárok – és a szociális besorolás jövedelmi feltételének – módosítása a jövedelmek időközbeni emelkedése miatt indokoltá vált. A nyugdíjak összege csak 2020 és 2025 között 56%-kal emelkedett. Ezzel párhuzamosan szükségessé vált a támogatások emelése is.

A módosítás célja egy progresszív, az infláció miatti drágulásra és a jövedelemváltozásokra reagáló jövedelemhatár- és támogatásiösszeg-növelés.

Jelenleg a szociális lakbérre való jogosultság megállapításának feltétele, hogy a kérelmező, illetve vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak a kérelem benyújtását megelőző egy évben az egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, amely most 71.500,- Ft. Ezen összeget javasoljuk 128.300 forintban meghatározni.

A lakbértámogatás a fizetendő lakbér négyféle különböző százalékában, a kiegészítő lakbértámogatás négyféle konkrét összegben van meghatározva a kérelmező jövedelme alapján négy jövedelmi sávba sorolással. A jövedelmi sávok jelenleg az öregségi nyugdíjminimum többszöröseivel vannak meghatározva. Javasoljuk a jövedelemhatárok leválasztását az öregségi nyugdíjminimum összegéről. A két jövedelemhatár megállapítása után a jövedelmi sávok a jövedelemhatár tört részeiben meghatározhatók. A jövedelemhatárok és támogatási összegek belső arányai a módosítás következtében nem változnának.

A lakbértámogatás esetében a jövedelemhatárt 128.300 forintban, a kiegészítő lakbértámogatás esetében 106.900 forintban tartjuk indokoltnak meghatározni.

Az emelés többletkiadása az Önkormányzat költségvetésében biztosított. A lakbértámogatás előirányzata a 3901 címszám feladatain belül, a kiegészítő lakbértámogatás előirányzata a 6800 címszám feladatain belül kerül tervezésre.

A lakásrendelet 50. § (3) bekezdésében szereplő támogatási összegeket korlátozó rendelkezés – a lakbér 80%-ában meghatározott – támogatási plafont biztosít. Az emelés egyszerre biztosít tényleges segítséget a lakosok számára, költségvetési szempontból pedig tervezhető.

Fentiekre tekintettel a szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján létesített bérleti jogviszony feltételei [Ör. 6. § (1) bekezdés d) pontja], a lakbértámogatásra való jogosultság [Ör. 44. § (1) bekezdés a) pontja], a lakbértámogatás mértéke [Ör. 45. § (1) bekezdése], valamint a kiegészítő lakbértámogatás [Ör. 49. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 50. § (1) és (2) bekezdése] rendelkezéseivel összefüggésben tesztek javaslatot módosítására.

5.

Az Ör. helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályainak módosítása is indokoltá vált. Javasoljuk, hogy helyiségpályázat esetén a jövőben a licit eljárás során ne legyen előírás a licitlépcső kötelező 10%-ban történő meghatározása, tekintettel arra, hogy magasabb összegű bérleti díj esetén kisebb mértékű emelések eredményesebb licitálásokat hozhatnak.

Fentiekre tekintettel az Ör.-nek a licitárgyalás menetét meghatározó rendelkezéseinek módosítására teszek javaslatot.

II.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 24. § (5) bekezdése kimondja, hogy a rendelettervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. A vizsgálat eredményéről a Képviselő-testület az előterjesztésben tájékoztatni kell. E kötelezettségre figyelemmel a következőkről tájékoztatom a Képviselő-testületet:

A rendelet módosítás nem ró jelentős adminisztrációs terhet a Polgármesteri Hivatalra.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi a Jogi és Ügyrendi Bizottságnak, valamint a Humán Bizottságnak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Mindezekre figyelemmel kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez mellékelt rendeletet alkossa meg.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi rendeletalkotási javaslat elfogadására.

Rendeletalkotási javaslat:

A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2025. december 5.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: rendelettervezet és indokolás
2. melléklet: összehasonlító segédanyag
3. melléklet: hatásvizsgálat